

## CONTRATOS COLIGADOS E RESPONSABILIDADE DO FINANCIADOR POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO.

**Tiago Bitencourt de David**

Juiz Federal Substituto - Terceira Região.  
Mestre em Direito (PUCRS).  
Especialista em Direito Processual Civil (UNIRITTER).  
Pós-graduado em Direito Civil pela Universidad de  
Castilla-La Mancha (UCLM, Toledo/Espanha).  
Bacharel em Filosofia (UNISUL).

### Resumo

O presente artigo explora algumas possibilidades de compreensão a respeito da influência do adimplemento defeituoso do contrato de compra e venda sobre o respectivo financiamento imobiliário. Perquirem-se as razões pelas quais a jurisprudência vem responsabilizando a instituição financiadora em alguns casos e em outros não, averiguando-se a correção dos argumentos que levam a tal diversidade de resultados. Para tanto, examina-se a figura dos contratos coligados e sua utilização em situação como a da coexistência da aquisição de imóvel e empréstimo contraído para tal finalidade.

**Palavras-chave:** contratos coligados; vício de construção; responsabilidade do financiador.

### Abstract

This article explores some possibilities of comprehension about the influence of breach of warranty on a buy-sell agreement about the respective financing. Asserting the reasons why the jurisprudence comes blaming the financier in some cases and doesn't in others, searching the correctness of arguments that sustain the diversity of results. Indeed, examining the linked contracts institution and this practice in the case of buy-sell and the loan utilized to this aim.

**Keywords:** linked contracts; construction defect; financier liability.

## 1 Introdução

A coligação contratual é tema que vem recebendo cada vez mais atenção de estudiosos do Direito Contratual e tem sido reconhecida como concepção útil para o deslinde de inúmeras controvérsias práticas enfrentadas e solvidas em sede jurisprudencial. Na medida em que as contratações tornam-se cada vez mais complexas, envolvendo uma pluralidade de relações contratuais para que se desenhe a normatização concreta a reger o plexo de posições jurídicas, direitos e deveres oriundos da operação econômica subjacente, o fenômeno da coligação só cresce em importância e de seu domínio depende a justa compreensão da união de contratos. De igual modo, na medida em que se necessita de crédito para um fim específico, a obtenção do bem ou serviço almejado passa a compreender, paralelamente, um empréstimo com a finalidade específica de financiamento daquela operação econômica, impondo-se uma interpretação abrangente dos pactos, sob pena de incompreensão da realidade negocial disciplinada pelo conjunto de avenças.

Nessa linha, o acesso a um imóvel comumente dá-se atrelado a um financiamento, concluindo-se, no mesmo contexto negocial, uma compra e venda e um mútuo feneratício. E a compreensão adequada de cada um dos contratos passa a depender, por sua vez, da correta interpretação de ambos e do conjunto contratual, dada a possibilidade de interferência do destino de uma relação contratual sobre a outra.

É nesse cenário que se enfrenta a tormentosa questão da responsabilidade do financiador sobre vícios de construção ocorrentes no imóvel cuja aquisição foi financiada. Para tanto, será examinado o fenômeno da coligação contratual e procurada a solução da celeuma no âmbito do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e no SFI (Sistema Financeiro Imobiliário).

Contudo, não se adentrará, aqui, na questão da cobertura securitária que merece um estudo à parte.

## 2 Coligação contratual

Para melhor entendimento do tema, cumpre, neste momento inicial, a apresentação do que são os contratos coligados<sup>1</sup>, também conhecidos como junção ou união de contratos, conceituando o fenômeno jurídico à luz de seu tratamento doutrinário. A definição utilizada na abordagem perpassa, ainda, a diferenciação da figura sob exame em face da similar noção dos contratos mistos.

Segundo Francisco Paulo De Crescenzo Marino<sup>2</sup>, são coligados os:

[...] contratos que, por força de disposição legal, da natureza acessória de um deles ou de conteúdo contratual (expresso ou implícito), encontram-se em relação de dependência unilateral ou recíproca.

Guido Alpa<sup>3</sup>, por sua vez, assim define o instituto, distinguindo-o dos contratos mistos:

Dai negozi complessi e misti si distinguono i negozi collegati: essi sono negozi diversi e autonomia tra loro, collegati però da un nesso, che si dice funzionale; è solo lo scopo pratico che le parti vogliono conseguire che unisce i negozi collegati; mentre nel negozio complesso lo scopo è único, ed il contratto unico.

Mario Júlio de Almeida Costa<sup>4</sup>, na mesma linha, define

<sup>1</sup> Como apontam Rodrigo Xavier Leonardo (Redes Contratuais no Mercado Habitacional. São Paulo: RT, 2003, p. 128 e 129) e Bruno Miragem (Direito Bancário. São Paulo: RT, 2013, p. 279), a expressão contratos coligados remete ao tratamento italiano e português acerca do assunto, sendo o fenômeno identificado, ainda, como contratos conexos (Espanha), grupos de contratos (França) ou contratos ligados (países anglo-saxônicos).

<sup>2</sup> MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Contratos Coligados no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 99.

<sup>3</sup> ALPA, Guido. Corso di Diritto Contrattuale. Milano: CEDAM, 2006, p. 61.

<sup>4</sup> COSTA, Mario Júlio de Almeida. Direito das Obrigações. 12ª ed. Coimbra: Almedina, 2016,

os contratos coligados também a partir da distinção com os contratos mistos:

O contrato misto – em que há um só contrato, embora reunindo elementos de duas ou mais espécies contratuais típicas – não se confunde com a junção, união ou coligação de contratos. Neste caso, trata-se de dois ou mais contratos entre si ligados de alguma maneira, todavia sem prejuízo da individualidade própria que subsiste. [...] (itálico no original)

Não destoam das conceituações acima Eduardo Takemi Kataoka<sup>5</sup>, Rodrigo Xavier Leonardo<sup>6</sup>, Orlando Gomes<sup>7</sup>, Arnaldo Rizzardo<sup>8</sup>, Antônio Menezes Cordeiro<sup>9</sup> e Bruno Miragem<sup>10</sup>.

Assim, enquanto o contrato misto é composto de elementos de mais de uma espécie contratual, constituindo-se, ainda assim, em pacto uno, os contratos coligados são negócios distintos, unidos por um escopo comum, ficando a meio caminho entre o contrato misto e dois ou mais contratos sem nexo entre si.

Posta a diferenciação, cumpre ter em vista o que enseja a união contratual hábil a ensejar o reconhecimento da coligação contratual e influência<sup>11</sup> de um contrato sobre outro.

A coligação pode surgir por força de lei, da natureza em si dos contratos ou, ainda, em razão da vontade das partes. A classificação

p. 377 e 378.

<sup>5</sup> TAKAOKA, Eduardo Takemi. A Coligação Contratual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 24.

<sup>6</sup> LEONARDO, Rodrigo Xavier. Redes Contratuais no Mercado Habitacional. São Paulo: RT, 2003, p. 121 e 122.

<sup>7</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986, p. 112.

<sup>8</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 80.

<sup>9</sup> MENEZES CORDEIRO, Antônio. Tratado de Direito Civil. Volume VII. (Direito das Obrigações: contratos; negócios unilaterais). Coimbra: Almedina, 2016, p. 273.

<sup>10</sup> MIRAGEM, Bruno. Direito Bancário. São Paulo: RT, 2013, p. 282.

<sup>11</sup> Na expressão de Rodrigo Xavier Leonardo (Ob. Cit., p. 154), tratar-se-ia de uma “para-eficácia entre os contratos em rede”.

aqui adotada segue a linha estabelecida por Francisco Paulo De Crescenzo Marino<sup>12</sup>.

A coligação ex lege é assim definida por Eduardo Takemi Kataoka<sup>13</sup>:

Estabelece-se a coligação legal quando o legislador ordena que dois contratos produzam efeitos recíprocos, ou um deles produza efeitos no outro – coligação bilateral ou unilateral, respectivamente.

Às vezes o legislador institui um nexo entre dois contratos distintos, determinando sua influência externa, ou seja, dispondo que os efeitos de uma relação contratual incidam sobre outra.

Eduardo Takemi Kataoka distingue os tipos de coligações apenas em necessárias e voluntárias, inserindo as coligações ex lege na primeira categoria, oferecendo, em seguida, o exemplo da fiança. Todavia, o caráter acessório da garantia fidejussória parece melhor inserir-se na esfera das coligações naturais, quando tripartida a classificação.

No Direito brasileiro, exemplo claro de coligação ex lege é o do seguro obrigatório relacionado a financiamento imobiliário realizado no SFH<sup>14</sup>. Isso porque a contratação de um financiamento imobiliário acoplado, necessariamente, por força de previsão legal, a um contrato de seguro pessoal e patrimonial, de forma a ensejar o adimplemento, pela seguradora, do contrato de mútuo, representa um exemplar caso de coligação ex lege.

Já a coligação natural decorre da própria natureza dos pactos inter-relacionados, sendo exemplo disso o contrato acessório em

<sup>12</sup> MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Contratos Coligados no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 104-108.

<sup>13</sup> TAKAOKA, Eduardo Takemi. A Coligação Contratual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008, p. 156.

<sup>14</sup> Artigo 79 da Lei Federal 11.977/2009 (redação atribuída pela Lei Federal 12.424/2011): Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

relação ao principal, tal como acontece nas contratações com caráter de garantia do contrato garantido, bem como o subcontrato em face do contrato-base<sup>15</sup>. Ainda que seja mais comum a influência do contrato principal sobre o acessório, há situações nas quais o inverso ocorre<sup>16</sup>, tal como, por exemplo, a extinção do seguro-garantia pode implicar na inadimplência antecipada do contrato principal.

Por fim, os contratos podem ser coligados enquanto expressão da vontade das partes, ainda que não haja cláusula expressa nesse sentido, sendo suficiente a manifestação tácita no sentido dos pactos constituírem uma operação negocial ampla e única a englobar as relações contratuais. Como leciona Marino<sup>17</sup>:

A coligação 'voluntária' fica, assim, reservada às hipóteses em que o nexa não deriva da lei nem da natureza acessória de um dos contratos coligados.

A união 'voluntária' entre contratos pode advir de cláusulas contratuais que expressamente disciplinem o vínculo intercontratual ('coligação voluntária expressa'), ou pode ser deduzida a partir do fim contratual concreto e das circunstâncias interpretativas ('coligação voluntária implícita').

E é essa a situação que mais interessa para o presente estudo e que enseja os maiores problemas práticos, vez que a ausência de manifestação explícita das partes sobre a influência de um pacto sobre o outro pode tornar bastante complexa a aferição da existência de um escopo comum e um nexa entre os contratos a justificar a interação entre eles. É no exame da coligação voluntária - mormente naquela implícita - que reside o maior desafio ao intérprete,

<sup>15</sup> MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Contratos Coligados no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 106.

<sup>16</sup> MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Contratos Coligados no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 106.

<sup>17</sup> MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Contratos Coligados no Direito Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 107.

bem como também é de onde podem emergir as mais frutuosas consequências para fins de aprimoramento do entendimento a respeito da prática contratual.

Como a finalidade última deste escrito é a da análise do adimplemento imperfeito do alienante de imóvel diante do contrato de financiamento imobiliário, apurando se haveria influência dos vícios construtivos sobre o empréstimo que possibilitou a aquisição do bem de raiz, é a coligação voluntária que mais nos interessa neste artigo.

Cumprido, ainda neste capítulo inicial, consignar algumas linhas básicas sobre a interpretação dos contratos coligados.

Da mesma forma que bem ensina Antonio Junqueira de Azevedo<sup>18</sup> de que "Não basta explicar as prestações, é preciso compreender o contrato", igualmente revela-se impositiva a compreensão das circunstâncias e das motivações que ensejaram a realização de contratos ligados, de alguma forma, tendo em vista um fim comum. Supera-se, assim, uma visão atomística sobre a relação contratual para compreender-se o feixe de relações contratuais firmadas para sustentar determinado negócio, interpretando-se as interações moleculares existentes<sup>19</sup>.

Impõe-se a interpretação conjunta dos contratos coligados, não se revelando adequado o exame isolado de cada um dos negócios<sup>20</sup>, devendo ocorrer a compreensão dos pactos em determinado contexto negocial.

Quando há uma lúdima coligação contratual, um pacto é esclarecido pelo outro, sendo ambos instrumentos para a realização de determinado escopo econômico. O objetivo dos envolvidos, a

<sup>18</sup> AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Estudos e Pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 232.

<sup>19</sup> A feliz analogia trazida da Química nos foi oferecida por Judith Martins-Costa (O método da concreção e a interpretação dos contratos: primeiras notas de uma leitura suscitada pelo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo. Questões Controvertidas no direito das obrigações e dos contratos. São Paulo: Método, 2005, p. 134) na linha de Rodière e José Engrácia Antunes.

<sup>20</sup> MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. Interpretação do Negócio Jurídico. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 108.

forma, a data<sup>21</sup>, considerações preambulares e outros elementos podem ser de extrema importância para determinar tanto a existência de coligação, quanto a intensidade e modo de influência de um sobre contrato sobre outro.

### 3 Vício construtivo e influência sobre o contrato de financiamento imobiliário

No presente capítulo será analisada a possibilidade de responsabilização do agente financiador em relação aos vícios construtivos oriundos do objeto do financiamento. A aferição começará pela compreensão da estrutura contratual mais comum nos financiamentos imobiliários, as razões que levam os tribunais a responsabilizar os financiadores quando a operação ocorre no âmbito do SFH e a possibilidade de extensão das razões ao seio do SFI.

Em um negócio relativo à aquisição imobiliária, frequentemente, há três relações contratuais distintas, a saber:

- a) compra e venda do imóvel;
- b) mútuo feneratício com finalidade específica (financiamento<sup>22</sup>);
- c) seguro pessoal e patrimonial.

Ainda que realizados em um mesmo contexto negocial e até mesmo por meio de um único instrumento, ou seja, em um documento singular<sup>23</sup>, ainda assim a venda do bem pelo pagamento

do preço constitui-se em uma relação contratual com objeto próprio e distinto do mútuo, podendo os contratos serem coligados, mas não sendo um contrato misto. O fato de tratarem-se de contratos coligados – e não de um contrato misto – é revelada já pelo fato do alienante não ser a mesma pessoa que empresta o dinheiro. E se forem a mesma pessoa, então ocorrerá, na verdade, não uma compra e venda cumulada com mútuo, mas sim uma promessa de compra e venda, uma compra e venda a prazo ou alguma conformação contratual análoga, sem, todavia, distinguir-se duas relações contratuais estruturalmente distintas. Na mesma linha, o seguro dificilmente perderá sua autonomia diante da alienação, até mesmo porque tem caracteres específicos ditados por regulamentação própria, não sendo absorvido a ponto de tornar o pacto um contrato misto ao invés de uma coligação contratual.

Isso posto, cumpre ter em conta residir a importância do estudo do fenômeno da coligação contratual na análise da possibilidade de um adimplemento defeituoso no bojo da compra e venda onde venha a ocorrer vício construtivo ensejar efeitos que extrapolem tal relação inter partes, alcançando o contrato de financiamento imobiliário que tem como elemento comum o adquirente-mutuário. Ainda que igualmente imponha-se tal análise a respeito da potencial influência sobre o contrato securitário, tal averiguação desborda dos limites da presente pesquisa.

A possibilidade de influência do destino da compra e venda sobre o financiamento diante dos vícios construtivos foi expressamente reconhecida por Rodrigo Xavier Leonardo<sup>24</sup>:

Entendemos que, em razão da rede de contratos estabelecida entre o consumidor, a instituição financeira e a construtora, a eficácia do poder de redibir o contrato de compra e venda seria comunicável ao contrato de financiamento, possibilitando ao consumidor o

<sup>21</sup> Em parecer, Giovanni Ettore Nanni (Promessa de fato de terceiro. Coligação contratual e extinção do contrato pela frustração de seu fim (parecer). Revista de Direito Civil Contemporâneo. Vol. 9, Out./Dez./2016, p. 279 – 310) aponta como determinante para a compreensão da espécie de obrigação assumida a cronologia de diversos entendimentos entre os diversos envolvidos em distintos negócios, mostrando como a data de cada um é fator capaz de levar a entendimento diverso, a depender de qual pacto ocorreu antes. No caso em exame a ordem dos fatos implicou em significado jurídico completamente diferente daquele outro decorrente de cronologia diversa dos entendimentos entre os envolvidos.

<sup>22</sup> Em Portugal diz-se “mútuo de escopo” segundo António Menezes Cordeiro (Direito Bancário. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 690).

<sup>23</sup> Desconsiderada, aqui, a necessidade de emissão autônoma do documento de apólice securitária.

<sup>24</sup> LEONARDO, Rodrigo Xavier. Redes Contratuais no Mercado Habitacional. São Paulo: RT, 2003, p. 197.



desfazimento de ambos pela mesma causa, em razão de uma para-eficácia entre esses contratos.

Naturalmente, o mutuante, normalmente uma instituição financeira, sustentará, simultaneamente, o seu estado de terceiro em face do contrato de compra e venda, bem como aduzirá que cumpriu perfeitamente sua prestação, emprestando o dinheiro e custeando a aquisição. No sentido da absoluta ausência de responsabilidade, veja-se a íntegra da opinião de Arnaldo Rizzardo<sup>25</sup>:

Era comum os adquirentes ingressarem com ação de indenização, ou de obrigação de fazer, contra os agentes financeiros, por vícios de construção, e mesmo para exigir o atendimento de obrigações assumidas pelo incorporador. Mormente em empreendimentos imobiliários integrantes do Sistema Financeiro da Habitação chegava-se a impor a obrigação às instituições bancárias que financiavam a compra de unidades, sob o fundamento que lhes cabia fiscalizar se a construção se dava de acordo com as regras de engenharia, de modo a não aparecerem defeitos ou vícios.

Acontece que o financiador tem a função única de financiar o preço, isto é, de pagar ao incorporador ou vendedor o valor do imóvel, assumindo o adquirente a obrigação de amortizar o montante em prestações, durante um prazo fixado.

Oportunamente o § 12 do artigo 31-A disciplinou a situação, afastando qualquer responsabilidade de quem financia, e colocando fim à controvérsia que existia:

A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para

o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis.

É explícita a norma em afastar a responsabilidade, inclusive por obrigações descumpridas do cedente, do incorporador e do construtor. Quem responde é unicamente o cedente, ou o incorporador, ou o construtor. Mesmo que haja cessão dos créditos, não assiste ao cessionário pleitear direitos junto ao financiador.

Entretanto, a respeitável posição do doutrinador não pode ser acolhida. Isso porque ignora, ao mesmo tempo, a visão contemporânea a sustentar o a teoria contratual que deixa de fixar-se na prestação e contraprestação para alicerçar uma visão pautada pelas noções de parceria, de colaboração e de construção conjunta de um negócio exitoso para todos envolvidos, a legislação específica, especialmente naqueles casos onde o agente financeiro tem ingerência concreta sobre a obra, projetando-a e/ou executando-a, bem como todas aquelas circunstâncias nas quais a instituição financeira coloca-se ao lado da construtora e/ou da incorporadora, mediante publicidade conjunta e outros atos nos quais figura diante do consumidor como verdadeiro garante da solidez do negócio. Assim, um dispositivo de lei, isoladamente, não pode destruir um sistema protetivo que vem sendo construído há décadas por meio da legislação, da jurisprudência e da doutrina. Aliás, o próprio fenômeno da coligação contratual, a prevalecer o entendimento de Rizzardo, seria afastado, restando o financiamento como ato isolado paralelamente ao outro pacto.

Aproximando-se do cerne desta pesquisa, no presente capítulo serão examinados eventuais reflexos do cumprimento contratual defeituoso revelados pelos vícios construtivos do bem imóvel<sup>26</sup> sobre o contrato de financiamento desse mesmo bem.

<sup>25</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 403.

<sup>26</sup> Observe-se que o vício de construção pode, inclusive, ensejar um fato danoso cujas conse-

### 3.1 Eficácia externa nos contratos realizados no âmbito do SFH

A jurisprudência tende a responsabilizar o financiador quando ocorre vício construtivo em imóvel financiado no âmbito do SFH. Ainda que não se trate de posicionamento pacífico, é possível ver na responsabilização do emprestador o entendimento dominante, inclusive com lastro em decisões do STJ<sup>27</sup>.

Note-se, ainda, que nos últimos anos o STJ<sup>28</sup> vem refinando o posicionamento, distinguindo a atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) enquanto agente financeiro e enquanto agente executor de políticas públicas relacionadas à moradia para pessoas de baixa renda. A distinção inclusive poderá ser levada a um ponto tal que dentro do mesmo programa habitacional (PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida) haveria a responsabilização em algumas relações contratuais (faixa I) e não em outras (faixas II e III)<sup>29</sup>.

Nos julgados da corrente majoritária parecem ter sido determinantes para a conclusão alcançada:

a) constituir-se a maioria dos destinatários do SFH um público de menor renda, que seria mais vulnerável diante de construções feitas com menor qualidade<sup>30</sup>;

quências extrapolem a qualidade da coisa, causando danos de outra ordem às pessoas que estão no imóvel.

<sup>27</sup> Exemplificativamente: STJ, Recurso Especial 51.169, Rel. Min. Ari Pargendler, julgado em 09.12.1999, DJU 28.02.2000; STJ, Recurso Especial 647.372, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 28.06.2004, DJU 16.08.2004.

<sup>28</sup> STJ, Agravo Interno no Recurso Especial. 1.377.310, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 16.02.2017, DJe 22.02.2017; Recurso Especial 1.102.539, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 09/08/2011, DJe 06/02/2012.

<sup>29</sup> Sobre o tema, veja-se tanto o julgamento do Recurso Especial 1.486.247, quanto o respectivo Agravo Interno.

<sup>30</sup> O argumento foi explicitamente utilizado, por exemplo, no julgamento do Recurso Especial 647.372 e, de certa forma, sua invocação tem o condão de chamar a atenção não tanto para a força do fundamento em si, mas pelo resultado funesto de sua desconsideração, veja-se excerto eloquente do voto do relator: “... entender de forma diversa seria autorizar a oportunidade de todo tipo de manobra financeira, considerando que os financiamentos destinam-se aos estratos de menor renda e, portanto, poderiam ser abastecidos com material de qualidade

- b) arts. 3º e 8º da Lei 4.380/64, Resolução e Circulares relativas ao extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), de forma a instituírem os agentes financeiros como fiscais das obras financiadas, reconhecendo-se a responsabilidade quando o ente tiver participação na escolha do construtor, realizar o projeto e especificações, etc. – o mesmo argumento volta agora em relação ao PMCMV, especialmente a faixa (de renda) I;
- c) ser o financiamento realizado no seio do SFH um instrumento de promoção de política pública de acesso à moradia;
- d) tratar-se de negócio jurídico único, um contrato misto envolvendo construção e financiamento da venda<sup>31</sup>.

Eis aqueles que, de forma mais ou menos explícita, são as principais razões para a responsabilização.

Todavia, ainda que a conclusão alcançada seja acertada, os motivos não parecem ser os mais adequados.

É que o tipo de público-alvo, o fato do financiamento imobiliário ser um importante instrumento para a concretização do

inferior a que foi programada, em contrariedade ao memorial descritivo, tudo passando ao largo da responsabilidade fiscalizadora dos agentes financeiros, que, como visto, em tais casos, não têm, apenas, a função de repasse dos recursos, mas, também, a de fiscalização, o que quer dizer, a do acompanhamento para que a liberação dos recursos seja feita em obediência aos termos do contrato. Se não a realiza como deveria, dúvida não pode haver sobre a sua responsabilidade.”.

<sup>31</sup> O fundamento aparece no julgamento do Recurso Especial 51.169 que, por sua vez, será tratado como leading case pelo STJ nos casos supervenientes, sem, contudo, menção a tal especificidade que marcava o precedente original. Por isso, nos demais julgados avultam os outros três argumentos de caráter mais genérico e abstrato. Todavia, mesclando os itens “a”, “b”, “c” e “d”, reafirmando inclusive o caráter misto do contrato uno: STJ, Recurso Especial 1.102.539, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 09.08.2011, DJe 06.02.2012).

Na doutrina, sustentando tratar-se de contrato misto: LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: RT, 2003, p. 197-199.

No sentido de ser o financiamento imobiliário um contrato coligado à compra e venda (sem adentrar na questão de ser ou não no âmbito do SFH): TJRS, Apelação Cível Nº 70066149725, Relator Des. Miguel Ângelo da Silva, julgada em 29/06/2016.

Realmente, em alguns casos há verdadeiro contrato misto, quando o financiamento e a construção são um único negócio – e isso ocorre em alguns casos no SFH quando se trata de obra a ser realizada. De certa forma, esse tipo de ajuste veio a ser substituído pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida).

direito à moradia, bem como o papel de fiscal desempenhado pelos financiadores não se constituem, pura e simplesmente, em razões determinantes para a responsabilização decorrente da influência da sorte do contrato de compra e venda sobre o mútuo.

O perfil do mutuário, por si só, não é indicativo da dependência de um contrato em relação a outro. Quem é o tomador do empréstimo não se constitui em critério para o reconhecimento de coligação legal, natural ou voluntária, expressa ou implicitamente, entre os pactos.

Do mesmo modo, ser ou não determinado contrato um instrumento de promoção de determinado direito social, igualmente não se mostra como lídimo fundamento para a ocorrência de coligação contratual. Se a concretização do direito à moradia for o fator determinante para alcançar-se a conclusão sustentada, então nada obsta que, de igual maneira, seja ampliada a responsabilidade de modo a atingir o financiador também no âmbito do SFI, pois esse, ainda que com nuances um pouco distintas, também possui o condão de permitir o acesso ao teto próprio, livrando anualmente milhares de famílias do aluguel.

Por fim, a interpretação que depreende dos artigos 3º e 8º da Lei 4.380/64 e de atos infralegais (Resoluções e Circulares) a responsabilidade dos agentes financeiros em função do planejamento ou, pelo menos, da fiscalização da execução, da obra financiada, não se constitui em fundamento hábil a determinar a ocorrência de coligação contratual, senão nas hipóteses de financiamento de imóveis novos, cuja edificação já contemple o uso de verbas do SFH. Assim, o argumento não poderia sequer ser utilizado no caso de aquisição de imóveis usados, o que, notoriamente, ocorre também no âmbito do SFH. O fundamento em si não é problemático, mas correto quando se tem em vista a responsabilidade do agente financiador perante obra que foi financiada ainda em estágio inicial, sendo, contudo, inadequada a extensão do argumento aos demais contratos envolvendo empréstimo para compra de bem de raiz usado.

Por fim, o argumento de que se tratava de um único negócio – e não dois – torna indubitável o poder de influência do adimplemento defeituoso de modo a extrapolar a mera correlação entre entrega da res e recebimento do preço, alcançando, assim, além do construtor, igualmente a esfera jurídica do financiador que passa a responder solidariamente pelos vícios de construção. Em que pese ser duvidoso tratar-se de lídimo contrato misto, podendo ser, na verdade, contratos coligados com unidade instrumental, é certo que o raciocínio toca no cerne da questão ao abordar como, aos olhos do adquirente-mutuário, o construtor e o financiador figuram como uma frente única a colaborar com o sucesso do negócio como um todo, ainda que as prestações de cada qual sejam diversas. Esse fundamento jurídico parece-nos que toca o âmago do problema e permite uma tranquila extensão ao SFI, não se circunscrevendo ao bojo do SFH.

Do confronto dos argumentos exsurge, inclusive, que a contratação ser feita dentro do SFH, o perfil do adquirente e o caráter instrumental em relação à política pública tende a ser abandonado em prol da responsabilização somente quando houver uma participação ativa do financiador na realização da obra, como sendo essa também sua – e não da alçada apenas do construtor. Essa inclinação fica clara em julgamentos do STJ como o do Agravo Interno no Recurso Especial 1.526.130 e Agravo Regimental no Recurso Especial 1.522.725.

Dito isso, encaminha-se para o ponto nevrálgico do estudo, analisando-se a influência dos vícios construtivos sobre o financiamento imobiliário.

### 3.2 Eficácia externa nos contratos concluídos no SFI

Diferentemente do que vem acontecendo no âmbito do SFH, a jurisprudência é praticamente pacífica no sentido da recusa de qualquer influência da sorte do contrato de compra e venda sobre o financiamento imobiliário.



Entretanto, cremos que a questão não se resolve facilmente pelo caminho apontado pelos pretórios.

O SFI, ainda que com matizes um pouco distintos, proporciona o acesso à propriedade imobiliária mediante uma triangulação alienante-adquirente-financiador instrumentalizada por uma relação contratual de compra e venda e outra de mútuo feneratício. Substancialmente, as estruturas contratuais são as mesmas do SFH.

Ainda que não se trate de sistema destinado à aquisição de moradias financeiramente mais acessíveis, cujo público-alvo seria um estrato social de menor renda, o SFI promove o acesso à moradia e estabelece verdadeira relação de consumo.

Não existe uma normatização mais ou menos específica que estabeleça um dever de planejamento ou, ainda, de fiscalização da obra em andamento. Todavia, nem mesmo no SFH isso subsiste integralmente, vez que atualmente dentro do mesmo ocorre inclusive o financiamento para a compra de imóveis usados.

Alguns fundamentos que levaram a jurisprudência a reconhecer a responsabilidade dos agentes financiadores no bojo do SFH, a nosso sentir os mais relevantes, são perfeitamente aplicáveis no seio do SFI.

O primeiro deles consiste naquele relativo à vulnerabilidade do consumidor perante o agente construtor e as melhores condições do financiador de revelar problemas de edificação. Quando o STJ refere à fragilidade das pessoas de menor renda perante os riscos da aquisição de bem de qualidade inferior à necessária, acaba, na verdade, constatando a vulnerabilidade própria do consumidor perante o edificador, bem como a facilidade superior que possui o mutuante para reconhecer problemas de construção, tanto em sede de planejamento, quanto de execução.

A vulnerabilidade não se circunscreve à desigualdade econômica, sendo que no SFI também, na maioria dos casos, essa exista, mas, ainda que não houvesse, subsistiria uma considerável vulnerabilidade técnica que coloca o adquirente em situação de dificuldade para fins de constatação de problemas, muitas vezes

graves, de construção. Assim, o agente financeiro é alguém com melhores condições de observar e afirmar se realmente o bem se presta ao destino almejado.

Isso abre ensejo para um segundo fundamento para a responsabilização, a saber, o de que dificilmente o agente financeiro será um alios, um alheio à compra, figurando, na verdade, como um tertius interessado na realização do negócio, lucrando com a conclusão do mesmo.

O financiador não pode simplesmente lucrar com o negócio e dar de ombros para as dificuldades de seu próprio cliente, obtendo apenas vantagem da situação. A boa-fé objetiva prescreve lealdade e cooperação, devendo haver uma lúdima parceria, devendo o parceiro auxiliar na realização de bons negócios e correndo certos riscos juntamente com a parte mais débil do negócio, não se podendo admitir uma atitude esquiva perante um cenário desastroso para o consumidor que, caso contrário, ficaria com uma dívida e sem um imóvel onde morar.

Quando o financiador, geralmente uma instituição financeira, somente conclui o financiamento após enviar preposto, normalmente um engenheiro, para certificar-se da solidez do bem, confeccionando inclusive laudo, atestando a condição escoreta do imóvel, conditio sine qua non da liberação do empréstimo, surge para o financiado-adquirente uma expectativa legítima de perfeição da edificação para o uso almejado. A presença do financiador in loco para aferir as condições da res, seguida da elaboração de laudo que, por sua vez, desencadeará ou não a manifestação da casa bancária no sentido da conclusão do empréstimo, é motivo mais do que suficiente para que emergja, na consciência do consumidor, um estado de confiança no adequado estado da coisa a ser adquirida.

Daí ser o mútuo visto como parte integrante da venda, como se de um único contrato fosse, ainda que de contrato misto não se trate, mas de autêntica coligação contratual.

O contexto negocial uno a envolver a compra e venda e, ao mesmo tempo, o mútuo, intensifica o dever de informação e

maior razão confere a que se veja uma verdadeira parceria entre os envolvidos, dada a proximidade das partes.

Argumentação no sentido de que a vistoria é feita apenas para garantia da mutuante não merece acolhida. Isso porque colide frontalmente com a boa-fé objetiva a obtenção de informações que somente resguardariam e beneficiariam uma das partes. O direito de vistoriar o imóvel a ser adquirido, a prosperar tal tese, ensejaria vantagem unilateral e excluiria a responsabilidade pela expectativa legítima advinda de tal ato.

Então, como poderiam vícios de construção serem tidos como alheios ao pacto? O vício de construção seria oponível pela financiadora perante o potencial cliente, mas não o seria pelo consumidor em face da própria instituição financeira?

Impõe-se a admissão, por outro lado, de que o fundamento da responsabilidade do agente financeiro não é exatamente o mesmo do construtor e talvez seja esse o ponto fulcral para a melhor compreensão do problema. Quem aliena tem uma responsabilidade pelo próprio ato de entrega da coisa, assumindo um compromisso de transmitir bem em condições de uso próprias para o fim ao qual se destina. Pesa sobre o construtor que pode ou não se confundir com o alienante, um regime jurídico próprio a respeito dos riscos e do dever de garantia.

Já sobre o mutuante, pesa um outro regime jurídico que pode ser da acentuada distância em relação à sorte da aquisição, tal como ocorre quando alguém contrai um empréstimo pessoal e com o mesmo adquire bem a seu gosto, ou seja, quando a instituição financeira disponibiliza verba sem escopo específico, de modo que o gasto fica ao bel-prazer do cliente, assim como em outro extremo há aquele empreendimento levado a efeito no bojo do SFH quando o agente financeiro participa ativamente do empreendimento imobiliário, inclusive da concepção do mesmo. De um extremo a outro, há um amplo gradiente entre uma evidente zona de irresponsabilidade até ocasiões de clara responsabilidade onde o mutuante assume a posição de verdadeiro empreendedor

imobiliário juntamente com o empreiteiro.

Ainda que exemplificando corrente minoritária, é alvissareira a existência de julgado recentíssimo do TRF1 no sentido sustentado neste estudo:

DIREITO CIVIL. FINANCIAMENTO VINCULADO AO SFH. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. IMÓVEL PRONTO VISTORIADO PELA CEF. SEGURO OBRIGATÓRIO. CONTRATAÇÃO INTERMEDIADA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, EM LITISCONSÓRCIO COM A CAIXA SEGURADORA. SENTENÇA ANULADA. 1. A Caixa Econômica Federal tem legitimidade, em conjunto com a Caixa Seguradora S/A, para figurar no polo passivo de ação em que se busca indenização por vícios surgidos em imóvel adquirido mediante financiamento vinculado ao sistema financeiro da habitação. 2. A legitimidade da CEF se evidencia também porque realizou vistoria no imóvel antes da liberação do financiamento, além de figurar como intermediária entre o mutuário e a seguradora, referente a seguro obrigatoriamente contratado. 3. Há, ainda, pedido de indenização por danos morais direcionado contra a CEF, diante de sua atitude displicente ao ser informada sobre as avarias no imóvel. 4. Apelação a que se dá provimento para anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para o devido processamento, devendo integrar a lide a Caixa Seguradora S/A. (TRF1, APELAÇÃO CÍVEL N. 0000282-60.2011.4.01.3307/BA, Relatora Desembargadora Federal Daniele Maranhão Costa, julgamento em 04.04.2018)

Todavia, note-se que por não serem os fundamentos da responsabilização do mutuante e do construtor idênticos é que o descumprimento contratual do vendedor não pode ser pura

e simplesmente imputado ao financiador quando este faz o que está dentro das suas possibilidades para minimizar o transtorno, devolvendo o quanto já debitado em conta a título de pagamento do financiamento, como ocorreu no caso cujo julgamento restou assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

LEGITIMIDADE PASSIVA “AD CAUSAM” DA INSTITUIÇÃO BANCÁRIA.

O banco demandado ostenta legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda que questiona a licitude de débitos em conta corrente relacionados a financiamento imobiliário celebrado pela autora.

CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COLIGADO OU CONEXO A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FORMALIZADO PELA AUTORA COM A RODOBENS. DESCONTO DE PARCELAS DO EMPRÉSTIO EM CONTA CORRENTE DENOTANDO AUTORIZAÇÃO TÁCITA NESSE SENTIDO. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO POR INICIATIVA EXCLUSIVA DA AUTORA, PELA NÃO ENTREGA DO BEM NO PRAZO AVENÇADO. ORIGEM DOS DESCONTOS EM CONTA COMPROVADA. ESTORNO DOS VALORES PELO BANCO. ILICITUDE INDEMONSTRADA.

IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO.

APELO PROVIDO. (TJRS, Apelação Cível Nº 70066149725, Relator Des. Miguel Ângelo da Silva, julgada em 29/06/2016) (negrito no original)

O aresto acima inclusive revela que, entre a negativa da interferência do deslinde de uma relação contratual sobre outra e a responsabilidade integral pelos danos decorrentes do

adimplemento defeituoso, abre-se no caso concreto uma via intermediária consistente na restituição do status quo ante por parte do financiador. Essa, aliás, parece-me uma alternativa razoável em muitos casos nos quais haja manifesta desproporção entre a diminuta confiança frustrada e as consequências severas advindas do inadimplemento.

Na verdade, a restituição ao estado anterior é a solução padrão naqueles casos nos quais haja a frustração da compra e venda, tendo sido amplamente aceita em sede doutrinária e jurisprudencial. Porém, diante de uma expectativa legítima e intensa, a resposta jurídica mais acertada para quem sofre prejuízos graves decorrentes, também do descumprimento do dever de cuidado do financiador – além do ato ilícito do construtor/alienante –, a mera restituição dos valores já pagos pode ser desproporcional ao grau de intervenção do financiador na feitura do negócio como um todo.

Na zona cinzenta entre os extremos da responsabilidade certa e da inexistente emerge como fator de *discrimen* a intensidade do dever de informação, de alerta, sendo tanto maior a responsabilidade quanto maior a proximidade do financiador com o financiado-adquirente e com o alienante. A *vistoria* representa inequívoca aproximação com o mutuário, fazendo com que este venha a encher-se de expectativa positiva em relação ao imóvel. A publicidade conjunta com o vendedor confere credibilidade ao empreendimento, o que, por sua vez, enseja o surgimento de expectativa legítima<sup>32</sup>. É a conduta à luz da boa-fé objetiva, especialmente em relação ao cumprimento dos devedores de

<sup>32</sup> Vem bem a calhar no ponto o arguto apontamento de Emilio Betti a respeito de como a declaração é recebida pela outra parte: “La verità è che questo tipo di atti exige sempre, per raggiungere il suo scopo, la collaborazione interpretativa del destinatário, da parte del quale “le porte della mente non si aprono che dal di dentro”. Una volta che com la dichiarazione il pensiero, uscito da sè stesso, è diventato qualcosa di oggettivo, questo qualcosa, che è appunto la dichiarazione, ha ormai nel mondo soziale un valore a sè stante oggettivamente riconoscibile, che non dipende più dal pensiero dell’autore, e f ala sua strada per conto próprio secondo le regole che governano ogni comunicazione espressiva fra gli uomini.” (BETTI, Emilio. Trattato di Diritto Civile Italiano: teoria generale del negozio giuridico. Torino: Unione tipografico-editrice Torinese, 1950, p. 12 e 13).

cuidado, de informação e de alerta que se examina a performance pré, intra e pós-contratual do mutuante.

A mutuante tem, assim, o dever de informar, claramente, o resultado de sua vistoria, somente eximindo-se de responsabilidade pela coisa se o consumidor, devidamente alertado, assume o risco. Não pode o adquirente, ciente do estado real da coisa, voltar-se contra a instituição financeira – e nem mesmo contra o construtor – invocando vício de construção do qual fora plenamente informado, sob pena de venire contra factum proprium proscrito pela boa-fé objetiva. Sobre o tema, Judith Martins-Costa<sup>33</sup>:

[...] A conduta do consumidor deve, por igual, pautar-se segundo a boa-fé objetiva. Se, não obstante informado pelo fornecedor dos riscos de determinado produto, age, mesmo assim, de modo a acentuar esses riscos, ou a criar riscos desnecessários, ou se contradiz legítimas expectativas que o seu comportamento gerou, estará o consumidor incorrendo em comportamento contrário à boa-fé objetiva.[...]

Outro elemento interessantíssimo a revelar a criação de expectativa legítima a respeito da posição da financiadora consiste na existência de outdoors e postos de financiamento no local do próprio empreendimento. A credibilidade pela instituição financeira alavanca as vendas e promove o negócio imobiliário, exurgindo uma expectativa de que o mutuante afiança cabalmente a qualidade da construção. Nesse sentido, Rodrigo Xavier Leonardo<sup>34</sup>:

Nas hipóteses, frequentemente verificáveis no mercado imobiliário para consumo, em que agentes financeiros estabelecem contratualmente controle sobre o progresso

<sup>33</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação. São Paulo: Marcial Pons, 2015, p. 307.

<sup>34</sup> LEONARDO, Rodrigo Xavier. Redes Contratuais no Mercado Habitacional. São Paulo: RT, 2003, p. 209 e 210.

(temporal) e sobre os padrões de qualidade da obra – além de publicizar a efetiva participação no empreendimento imobiliário, mediante placas colocadas nos canteiros de obra, informando os consumidores que aquela incorporação está sendo financiada por determinado Banco (a despeito de, assim, cumprirem resoluções do Banco Central)-, estabelece-se um explícito vínculo que implicará a responsabilidade pelo fato ou vício do produto, fundado não no art. 12 ou 18 da Lei 8.078/90, mas no parágrafo único do art. 7.º da mesma lei: ‘tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo’.

Nessa mesma linha, aliás, o voto do Min. Luis Felipe Salomão<sup>35</sup>, ainda que se referindo a construção no seio do SFH, mas cuja razão de decidir é integralmente aplicável ao SFI, quando for o caso:

Por outro lado, é bem de ver que a participação do agente financeiro na construção do empreendimento - mormente quando se trata de sólida instituição, como é o caso da CEF - afigura-se, à ótica do consumidor, hipossuficiente por essência, como uma parceria com a construtora/ incorporadora, reforçando a confiança depositada pelo comprador na solidez e segurança do imóvel.

Ao celebrar um contrato de compra e venda de imóvel, cuja obra ostenta a marca de sólida instituição como sendo a financiadora do empreendimento, o consumidor crê, deveras, no entrelaçamento obrigacional entre a construtora e o agente financiador da obra, e essa aparência de garantia, essa legítima expectativa, com a qual concorreu e dela se beneficiou a instituição financeira, em nome do princípio da boa-fé, deve ser tutelada.

<sup>35</sup> Voto-vencido prolatado no julgado do Recurso Especial 1.102.539 (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 09.08.2011, DJe 06.02.2012).

Extrapolando a área imobiliária para buscar interessante exemplo, aduz-se que o mesmo ocorre diante das vendas feitas com financiamento do veículo por instituição financeira presente no mesmo estabelecimento. Diante de vício do produto ou do serviço e da ausência de saneamento do defeito da prestação devida pelo fornecedor/prestador, o financiamento contratado não pode ter seu adimplemento exigido pelo mutuante dada a íntima correlação entre os contratos firmados, sendo inviável a alegação pela financeira de que o empréstimo mantém-se indiferente à sorte da venda/prestação de serviço.<sup>36</sup> Nesse sentido, exemplificativamente, tem-se o caso<sup>37</sup> do pedido de resolução contratual exitoso por meio do qual reconheceu-se o direito de adquirente de veículo automotor a ver resolvido o financiamento do bem, assim como compensados danos morais, em razão de irregularidade documental que veio a ensejar a apreensão da res pela autoridade de trânsito – note-se que no caso julgado o financiamento foi concluído em feirão de veículos, o que revela a intensa proximidade entre o empréstimo e a venda do bem. De igual modo decidiu o Tribunal da Relação de Lisboa<sup>38</sup> diante da insatisfação de compra e venda na qual não ocorreu a tradição do veículo em razão do vendedor não ser o real dono da coisa, sendo resolvido, assim, o contrato de financiamento de forma a não onerar o pretense adquirente que, do contrário, ficaria sem o bem e com a dívida.

## 4 Conclusão

Do exposto, observa-se que o tema tem inegável relevância prática e a noção de coligação contratual representa importante ferramenta para que não se restrinja a interpretação contratual a

<sup>36</sup> Nesse sentido, citando precedentes jurisprudenciais e trazendo o tratamento da questão no estrangeiro: MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 215-222.

<sup>37</sup> TJSP, 0023073-64.2010.8.26.0482, Rel. Des. Rebello Pinho, julgado em 14.09.2015, DJ 15.09.2015. No aresto foi expressamente mencionada a coligação contratual.

<sup>38</sup> TRL/Portugal, 23079/09.5YYLSB-A.L1-7, Rel. Juiz Luís Espírito Santo, julgado em 31.05.2015.

apenas cada contrato visto isoladamente, permitindo-se, outrossim, uma compreensão mais ampla e, por isso mesmo, mais profunda da lógica negocial que subjaz os pactos.

É plenamente viável que a sorte da aquisição de um imóvel atinja o mútuo que lhe é adjacente. Todavia, impõe-se a análise das razões que permitem que o desempenho das partes no contrato de compra e venda tenham seus efeitos extrapolados para o empréstimo. E as razões não parecem ser vinculadas direta e necessariamente a estar ou não a operação submetida à normatização do SFH.

A responsabilidade do financiador pelos vícios construtivos do imóvel cujo pagamento foi financiado não deve se restringir ao âmbito do SFH e nem podem ser vistas as razões que levam à responsabilização no bojo do SFH como as únicas a sustentar a influência do destino da compra e venda sobre o financiamento, havendo outros fundamentos para justificar tal possibilidade, inclusive de modo a abarcar igualmente as contratações realizadas no seio do SFI. Importa, mais do que o perfil socioeconômico do adquirente e a instrumentalização de uma política habitacional, o grau de confiança despertado no adquirente e a vulnerabilidade econômica e técnica do consumidor. Isso muda a forma de enxergar o SFI, deixando de tratar-se o mesmo como uma zona de baixa proteção do adquirente-mutuário, em contraposição ao SFH onde abundam as garantias.

Em regra, o ente financiador não se submete ao mesmo regime jurídico do construtor/alienante e nem responde por atos do mesmo, sendo exemplo claro disso o mútuo sem escopo específico no qual a instituição financeira sequer é informada do uso da verba. Excepcionalmente, no outro extremo, existe uma situação no SFH na qual o agente financeiro participa do empreendimento imobiliário ativamente, juntamente com o construtor, respondendo juntamente com este pela solidez da obra. Trata-se de dois extremos e entre um e outro o que define a responsabilidade é a intensidade dos deveres oriundos da boa-fé objetiva, especialmente os de cuidado, informação e alerta.



A intensidade dos deveres decorrentes da boa-fé objetiva varia conforme a proximidade do agente financeiro com os envolvidos, sendo a publicidade conjunta com o empreiteiro e a vistoria do imóvel a ser adquirido fatos que ensejam fundada expectativa legítima nos consumidores, aumentando a responsabilidade do mutuante. Na medida em que a publicidade e a vistoria não são fatos passíveis de acontecer apenas no SFH ou no SFI, a solução dos problemas práticos não resultará diretamente de ter sido a contratação realizada sob um marco regulatório ou outro.

E, em alguns casos, nem a ausência de interferência e nem a responsabilidade integral do agente financeiro pelos vícios de construção se mostrarão justas, sendo melhor a resolução do mútuo com a restituição ao status quo ante, sem condenação em perdas e danos. E isso não deve surpreender, pois da mesma forma que a atuação da boa-fé objetiva permite a justa normatização de situações específicas e concretas, sem impor deveres ou criar direitos aprioristicamente, de igual forma o modo e a extensão da responsabilização variarão de acordo com as circunstâncias do caso sob exame.

## Referências

ALPA, Guido. *Corso di Diritto Contrattuale*. Milano: CEDAM, 2006.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Estudos e Pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2004.

BETTI, Emilio. *Trattato di Diritto Civile Italiano: teoria generale del negozio giuridico*. Torino: Unione Tipografico-editrice Torinese, 1950.

CORDEIRO, António Menezes. *Da Boa Fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2011.

\_\_\_\_\_. *Direito Bancário*. 6ª ed. Coimbra: Almedina, 2016.

CORDEIRO, António Menezes. *Tratado de Direito Civil. Volume VII. (Direito das Obrigações: contratos; negócios unilaterais)*. Coimbra: Almedina, 2016.

COSTA, Mario Júlio de Almeida. *Direito das Obrigações*. 12ª ed. Coimbra: Almedina, 2016.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: RT, 2003.

MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. *Contratos Coligados no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

\_\_\_\_\_. *Interpretação do Negócio Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 2011.

MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação*. São Paulo: Marcial Pons, 2015.

\_\_\_\_\_. O método da concreção e a interpretação dos contratos: primeiras notas de uma leitura suscitada pelo Código Civil. In: DELGADO, Mário Luiz; ALVES, Jones Figueirêdo. *Questões Controvertidas no direito das obrigações e dos contratos*. São Paulo: Método, 2005, p. 127-155.

MIRAGEM, Bruno. *Direito Bancário*. São Paulo: RT, 2013.

NANNI, Giovanni Ettore. Promessa de fato de terceiro. Coligação contratual e extinção do contrato pela frustração de seu fim (parecer). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. Vol. 9, Out./Dez./2016, p. 279 – 310.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

\_\_\_\_\_. Contratos. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

TAKAOKA, Eduardo Takemi. A Coligação Contratual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.